

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-04-06

Miljö- och bygglovsnämnden

Dnr Mbn BYGG 2019-000928**Ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, Säby 3:92
(Flyginfarten 14) samt sophus på Säby 3:69****Förslag till beslut**

Bygg- och miljöförvaltningens förslag till miljö- och bygglovsnämnden

1. Bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen, PBL.
2. Avgift fastställs till 215 331 kronor (i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige). Lagstadgade tidsfrister för handläggningen har hållits. Avgiften har därmed inte reducerats. Faktura skickas separat.

Ärendet i korthet

Ärendet avser nybyggnad av ett flerbostadshus i fyra våningar med 92 lägenheter, samt tillhörande sophus om 20 kvm som med gällande servitut placeras på intilliggande fastighet Säby 3:69. Bygg- och miljöförvaltningen föreslår att bygglov ska ges.

Handlingar

| | |
|--|------------|
| 1. Bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse | 2020-04-06 |
| 2. Ansökan | 2019-12-27 |
| Situationsplan | 2020-04-02 |
| Nybyggnadskarta | 2020-04-02 |
| Planritning 1 och 2 | 2020-04-02 |
| Planritning 3 och 4 | 2020-04-02 |
| Planritning vind- och takplan | 2020-04-02 |
| Fasadritning nordöst och sydväst | 2020-04-02 |
| Fasadritning sydöst och nordväst | 2020-04-02 |
| Sektionsritning | 2020-04-02 |
| Plan,fasad,sektionsritning sophus | 2020-04-02 |
| Elevation, huvudentré detalj | 2020-04-02 |
| Illustration | 2020-03-30 |
| Beskrivning och ritning sophus | 2020-03-20 |
| Utlåtande tillgänglighet | 2019-12-27 |
| Parkeringsutredning | 2020-02-12 |
| Parkeringsritning | 2020-03-09 |
| Antikvariskt utlåtande | 2020-02-12 |
| Fördjupad dagvattenutredning | 2020-02-12 |
| Ritningar, dagvatten (2 st) | 2020-02-28 |

| | |
|-------------------------------------|------------|
| 3. Yttrande från kultur och fritid | 2020-03-18 |
| Beslut från Länsstyrelsen, dispens | 2020-02-12 |
| Yttrande från VA | 2020-02-27 |
| Yttrande från miljö- och hälsoskydd | 2020-03-05 |

Kontrollansvarig

För genomförandet av åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas byggherrens förslag till kontrollansvarig. [REDACTED] är certifierad kontrollansvarig med behörighet K, godkänd av Kiwa.

Ärendet

Ärendet avser nybyggnad av flerbostadshus om ca 730 kvm byggnadsarea i fyra våningar. Byggnaden inrymmer 92 smålägenheter samt två gemensamma tvättstugor. Tvättmöjlighet finns även inom respektive lägenhet. Cykelförråd anordnas både utomhus och på vinden. Bilparkering och omhändertagande av dagvatten redovisas gemensamt med grannfastigheten.

Förutsättningar

För fastigheten gäller detaljplan D 2017-09-18. Detaljplanens bestämmelser innebär i huvudsak att området är planerat för bostadsändamål. Fastigheten får bebyggas med ett fyravåningshus med en högsta byggnadshöjd om 14 meter. Punktprickad mark får inte bebyggas.

Området finns med i kommunens kulturmiljöplan.

Yttranden och kommunikering

Eftersom förslaget följer detaljplanens bestämmelser har grannar och sakägare inte getts tillfälle att yttra sig.

Ärendet har remitterats till kommunens avdelningar för Kultur och fritid, VA och avfall, Miljö- och hälsoskydd samt Park och gata.

Förslag till beslut har kommunicerats med sökanden.

Utformningen av bostadshuset har reviderats efter synpunkter från kultur och fritid på bl.a. anpassning till kulturmiljön.

Avdelningen för Miljö- och hälsoskydd har framför synpunkter avseende buller vid uteplats som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer och att lågfrekvent buller från trafik bör beskrivas. Sökanden anger att detta ska beaktas av akustiker vid fortsatt projektering. Vidare har Miljö- och hälsoskydd framfört att radon ska mätas under första eldningssäsong och att ventilation ska uppfylla Folkhälsomyndighetens riktvärden. Detta beaktas inför teknisk samråd och startbesked.

För att bemöta övriga synpunkter har sökanden redovisat fördjupad dagvattenutredning med växtbäddar/infiltrationsytor, redovisning av parkeringsplatser samt beskrivning av avfallskärl.

Motivering

Åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan. Skärmtak över entré samt balkonger är placerade över punktprickad mark på en sådan höjd att de inte utgör mätvärd area.

Byggnaden utformas med hänsyn till områdets kulturmiljö. Fasader utförs putsade i ljusgrå kulör. Bygganden ges en utformning med ett avvikande mittparti som bryter av den rektangulära formen. Entréparti markeras och utformas med ek. Fönsterkarmar, utrymningstrappa och balkonger ges grön kulör.

Sökanden har en tillgänglighetssakkunnig som granskat att projektet uppfyller utformningskrav på tillgänglighet. Den sakkunnige kommer att följa projektet för att säkerställa att även egenskapskraven avseende tillgänglighet uppfylls.

Företagskonsekvensanalys

Ärendet bedöms ha positiv påverkan på det lokala näringslivet eftersom utökad antal bostäder kan möjliggöra ett större kundunderlag för närliggande verksamheter.

Innan byggnation påbörjas

Åtgärden får inte påbörjas förrän ni fått ett beslut om startbesked. Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Kallelse till samrådet skickas separat.

Upplysningar

Ett lovbeslut får verkställas först fyra veckor efter att beslutet kungjorts. Om lovet överklagas kan det komma att upphävas. Innan lovet vinner laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk. Om beslutet upphävs är det byggherrens ansvar att ta bort åtgärden eftersom den i så fall saknar lov.

Om åtgärden påbörjas inom två år gäller bygglovet i fem år från den dag som beslutet vinner laga kraft.

Åtgärden kräver tillstånd från berörd fastighets alla ägare.

Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten i Järfälla kommun bedriver tillsyn på bygg- och rivningsverksamhet i enlighet med miljöbalken och ska informeras, senast 2 veckor innan bygg-/rivningsarbetet påbörjas. Tillsynsmyndigheten ska omedelbart underrättas om föroreningar upptäcks på en fastighet eller risk för miljöskador uppstår.

Amanda Touman Redstorm
Bygglovchef

Beslutet expedieras:

Akten
Sökande
Fastighetsägare

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar med underrättelse till:
Gränsgrannar och andra kända sakägare